

Aktenzeichen

Verfasser

Binder, Jürgen

Beratung

Datum

Bauausschuss

01.10.2019

öffentlich

Stadtrat

08.10.2019

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. E-22 Sicherung Ortsrand Pfaffengreuth

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

3. Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB)

Sachverhalt:

Anlass

Aufgrund verschiedener Bauvoranfragen im Ortsrandbereich von Eyb und Pfaffengreuth einerseits und der Auswahl von Wachstumsflächen im ISEK andererseits besteht die Notwendigkeit, den Ortsrand Pfaffengreuths dahingehend zu sichern, dass die spätere Planung nicht gefährdet wird und ein stimmiges, städtebaulich attraktives und auf die bauliche Situation des Bestandes Rücksicht nehmendes Konzept entwickelt werden kann.

Da der durch das Bevölkerungswachstum, steigende Bodenpreise und durch nicht oder nur langwierig aktivierbare Baulücken und unbebaute Grundstücke ausgelöste Zentrifugaleffekt mit permanentem Baudruck auf den Rändern der gewachsenen Stadt in den Außenbereich hinein in diesem Teilbereich Auswirkungen auf die zukünftige städtebauliche Ordnung hat, ist ein Planerfordernis gegeben.

Die Ziele des Flächennutzungsplanes, der hier eine der Erschließung der geplanten Stadterweiterung dienende Verkehrsstraße sowie einen, die Quartiere gliedernden, Grünzug vorsieht, sind mittels eines Bebauungsplanes zu sichern. Andernfalls wird die geordnete Entwicklung der Bereiche nachhaltig negativ beeinträchtigt.

Planungsziel:

Der Bebauungsplan soll sowohl die Erschließungsstraße als auch den gliedernden Grünzug planungsrechtlich sichern sowie den Ortsrand vor einer ungeordneten Bebauung schützen, um die spätere Planung nicht zu gefährden. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich so eng wie möglich gefasst, muss jedoch die Bereiche des Ortsrandes, der Straße und des Grünzuges umfassen. Dennoch kann in den kommenden Jahren eine auch dem Flächennutzungsplan entsprechende Flächenentwicklung vorbereitet werden, die jedoch angesichts der Gebietsgröße umfangreichere Vorarbeiten wie möglicherweise ein Wettbewerbsverfahren, Gutachten usw. erfordern.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. E-22 ist eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB sinnvoll. Diese ist gemäß § 16 BauGB als Satzung zu beschließen.

Weiterer Sachvortrag erfolgt anhand einer Präsentation.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

1. Für das Gebiet wird auf Grundlage des Planentwurfs des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz vom 18.09.2019 ein Bebauungsplan mit folgender Bezeichnung aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. E-22 „Sicherung Ortsrand Pfaffengreuth“.

2. Die Verwaltung wird beauftragt zu dem Planentwurf die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, sowie den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

3. Zum Erlass einer Veränderungssperre für ein Teilgebiet am Ortsrand Pfaffengreuth wird folgende Satzung beschlossen:

**Satzung
über eine Veränderungssperre für ein Teilgebiet am Ortsrand Pfaffengreuth
vom**

Die Stadt Ansbach erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im Lageplan vom 19.09.2019 dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Verbote

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3 Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. E-22 „Sicherung Ortsrand Pfaffengreuth“ in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach 2 Jahren.

Ansbach, den
Stadt Ansbach
Seidel
Oberbürgermeisterin

4. Ergänzend wird die Verwaltung beauftragt, einen Rahmenplan für die zukünftige Bebauung der zu entwickelnden Flächen auszuarbeiten. Dieser soll aufbauend auf den Flächennutzungsplan Bebauungsziele definieren.